

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	30 juin 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00114, D08-02-23/A-00115
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	2501308 Ontario Inc. (en vertu d'un contrat d'achat et de vente)
Adresse de la propriété :	45, avenue Inverness
Quartier :	9 - Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Partie du lot 207, plan enregistré 289002
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots. Il est proposé de conserver la maison isolée existante et de construire une maison isolée sur l'autre parcelle.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00114 : 45A, av. Inverness, partie sur le plan 4R-Plan, maison isolée existante

- a) Permettre la réduction à 547,50 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie d'au moins 600 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction à 17,55 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 19,5 mètres.

A-000115 : 45, avenue Inverness, parties 2 et 3 sur le plan 4R-Plan, maison isolée proposée :

- c) Permettre la réduction à 502,40 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une superficie d'au moins 600 mètres carrés.
- d) Permettre la réduction à 16,82 mètres de la largeur du lot, alors que le Règlement exige une largeur d'au moins 19,5 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Anthony Bruni, agent de la requérante, souligne les efforts déployés pour consulter l'Association communautaire General Burns au sujet de ses préoccupations concernant la construction et l'état de l'infrastructure dans le secteur. Il affirme que la requérante s'efforcera d'éviter de perturber l'emprise et qu'elle consultera l'association communautaire en cas de problèmes supplémentaires.
- [4] L'urbaniste Samantha Gatchene répond aux questions du Comité, soulignant que les Services d'ingénierie de la Ville ont examiné la demande et la viabilisation du quartier, que la proposition ne pose aucun problème et qu'il n'est pas nécessaire d'imposer une condition de viabilisation du site.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, est aussi présente à l'audience.
- [6] À l'issue de l'audience, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Éléments de preuve

- [8] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
 - Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 juin 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune objection
- Administration de l'aéroport, courriel daté du 6 juin 2023, sans aucune observation, *avis déjà enregistré sur le titre*
- Association communautaire General Burns, courriel daté du 19 juin 2023, avec des observations

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que « les modifications visant la réduction de la largeur et de la superficie des lots sont en effet mineures par nature et permettraient encore d'avoir une maison isolée appropriée sur chaque lot ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que la proposition représente une légère densification qui préserve le caractère du voisinage.
- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

[16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

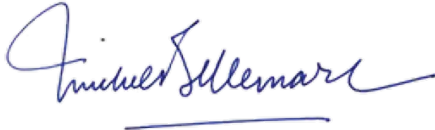
« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **30 juin 2023**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **20 juillet 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez

indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436